Regards DE L'AGAM

JUILLET 2015 : N°35

HABITAT

Suivi de la construction Marseille année 2014

CHIFFRES-CLÉS

5 270
C'est le nombre de logements réalisés en 2014 sur Marseille

4 675
C'est le nombre de logements produits en moyenne annuelle depuis 2008

17
C'est le nombre de programmes de plus de 100 logements soit 62 % des programmes réalisés

44 %
de la production totale correspond à des logements de type 3

30 %
des logements neufs ont été réalisés dans le 10e arrondissement

Lors du dernier numéro de Regards consacré à la construction neuve en 2013 l'Agam titrait "la dynamique immobilière à Marseille à la croisée des chemins" laissant sous entendre que le niveau de production record de 2013 (5 000 logements) pouvait marquer la fin d'un cycle. Et en conclusion, l'étude incitait à "mettre plus que jamais en observation les années à venir".

L'enquête sur le suivi des permis de construire réalisée par l'Agam montre que 2014 ne sera pas l'année du retournement de tendance. En effet, le nombre de logements réalisés en 2014 constitue un nouveau chiffre record puisqu'il s'établit à 5 270 logements !

Avec un ratio de construction de 6,2 logements par an pour 1 000 habitants, Marseille s'inscrit en 2014 dans la moyenne du territoire métropolitain et présente une dynamique de construction proche de la plupart des autres grandes villes. Seules quelques villes atteignent le ratio de 8 logements par an pour 1 000 habitants, soit 500 000 logements à l'échelle nationale, pour satisfaire tous les besoins en logements au moment où la dynamique démographique faiblit (les travaux en cours avec l'INSEE sur l'évolution des migrations résidentielles sont de nature à apporter des éléments d'éclairage). Ce ratio décliné pour Marseille supposerait de construire environ 6 800 logements par an.

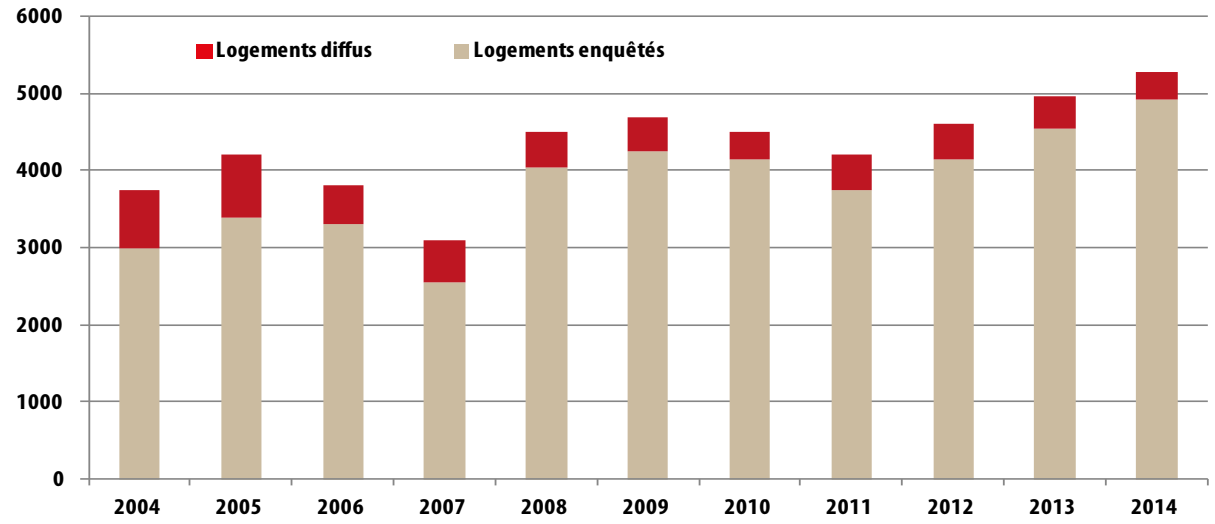
Les résultats témoignent de la robustesse du marché du logement neuf dans un cycle long faisant écho à la faiblesse du niveau de construction dans les années antérieures. Cette dynamique est d'autant plus à souligner qu'elle s'inscrit dans un contexte de morosité économique régionale et nationale.

AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

Une production toujours très forte

Avec 5 270 logements, la production de logements neufs établit pour une deuxième année consécutive un nouveau record. Ainsi, depuis 2008 Marseille est dans une phase de forte production avec près de 4 700 logements neufs en moyenne annuelle. Une période soulignée dans les précédents Regards et qui se prolonge jusqu'à aujourd'hui.

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE PERMIS DE CONSTRUIRE LOGEMENTS NEUFS



Depuis une dizaine d'années, la réalité est au maintien de la production bien au-delà des 4 000 logements. Seules les années 2004, 2006 et 2007 ont fait exception (cf-tableau ci-dessus).

Depuis 2006, chaque année le recensement de la population livre de nouveaux chiffres sur le taux de résidences principales et la taille des ménages, deux des trois variables (la troisième étant le taux de renouvellement du parc) qui permettent de calculer le niveau du point mort.

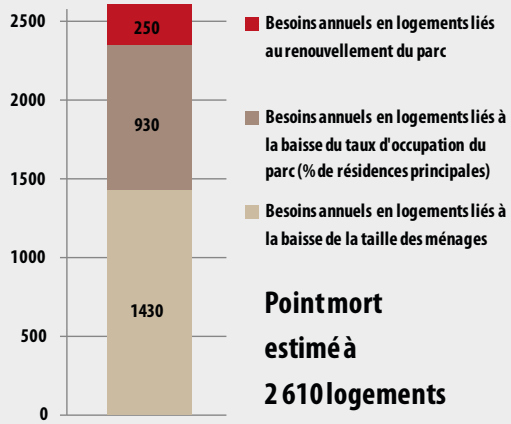
Ainsi, le point mort peut être recalculé chaque année pour la période la plus récente disponible. L'an passé, pour la période 2006-2011, le point mort était estimé à Marseille à 1 550 logements. Depuis fin juin les nouveaux chiffres du recensement sont disponibles pour la période 2007-2012. La baisse de la taille des ménages s'est amplifiée pour cette période par rapport à la période précédente (-0,05 contre -0,03) et plus surprenant, le taux d'occupation du parc s'est sensiblement réduit en passant de -0,3 (en 2006-2011) à -1,1 (en 2007-2012). Ces variations entre les deux périodes ont un impact direct sur le niveau du point mort qui augmente fortement et atteint 2 610 logements pour la période 2007-2012. Cette évolution très variable pose question et nécessite d'avoir une approche renouvelée du point mort.

Focus sur le point mort

Élément important de compréhension des besoins en logement de Marseille : le point mort. Cette référence quantitative permet de répondre à la question suivante : combien de logements faut t'il produire pour maintenir la population à effectif constant ?

Pour cela, trois paramètres à prendre en compte :

- **la baisse de la taille des ménages : en régression à Marseille comme en France, localement la taille des ménages est passée de 2,21 en 2007 à 2,16 en 2012 soit une baisse de 0,05 % ;**
- **la baisse du taux d'occupation du parc : en recul de 1,1 point en cinq ans ;**
- **le besoin annuel de renouvellement du Parc : estimé à 0,06 % du parc marseillais.**


2500
2000
1500
1000
500
0
250
930
1430
Besoins annuels en logements liés au renouvellement du parc
Besoins annuels en logements liés à la baisse du taux d'occupation du parc (% de résidences principales)
Besoins annuels en logements liés à la baisse de la taille des ménages
Point mort estimé à 2 610 logements

Répartition de la production par arrondissement et mouvement pendulaire

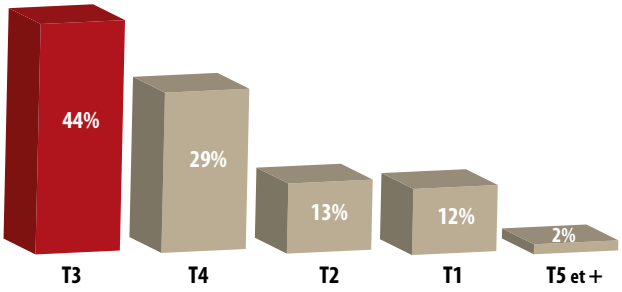
Les résultats de l'enquête permis de construire montrent que le Xe arrondissement apparaît comme le plus productif et qu'il contribue avec près de 1 470 logements à 30 % de la production totale. Ce résultat est à mettre en particulier au crédit de la ZAC de La Capelette qui totalise à elle seule 1 100 logements.

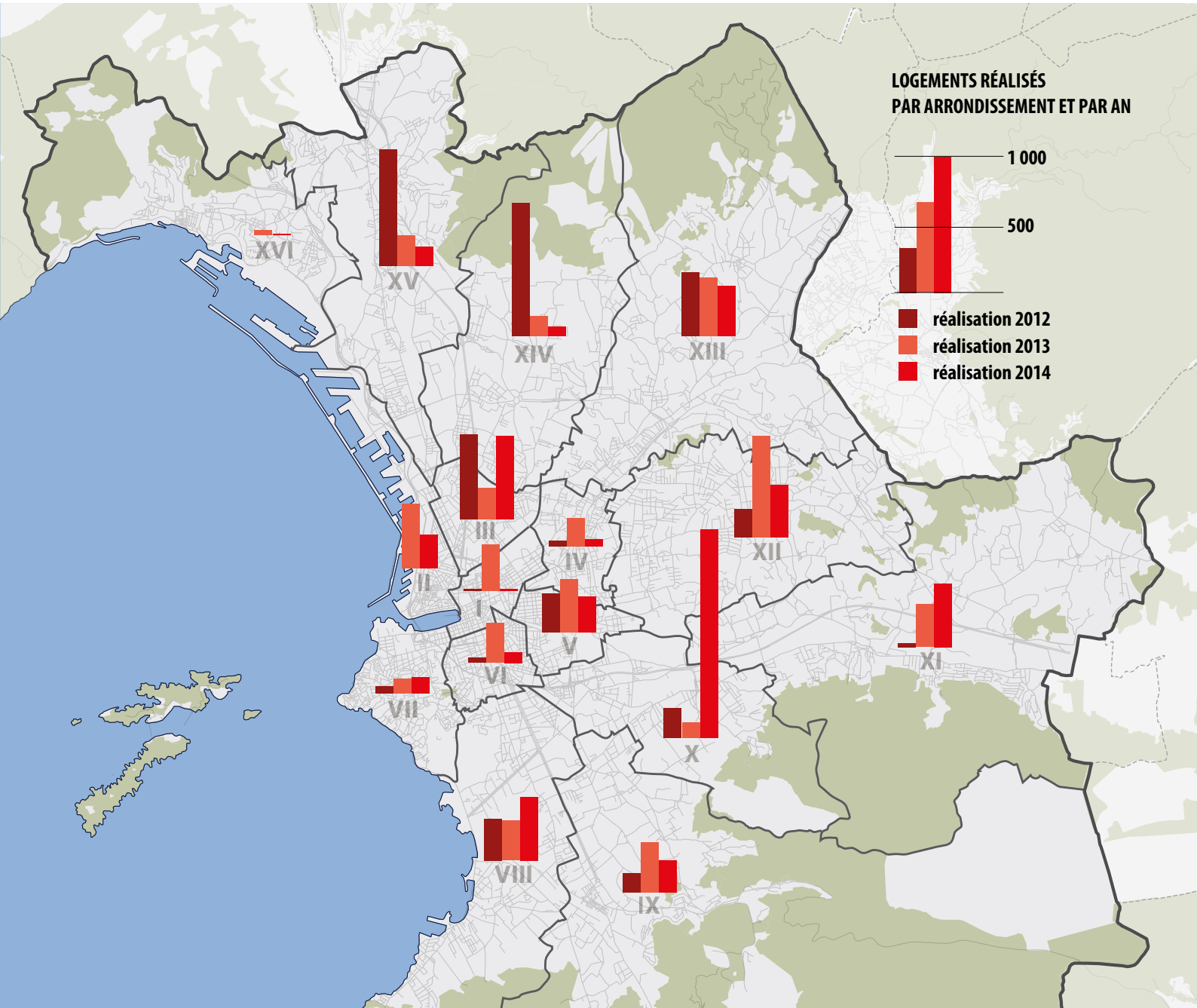
Comme l'an dernier, la production de logements est mieux répartie sur le territoire et tous les arrondissements sont concernés.

Globalement, dans les arrondissements du nord la production amorce un léger recul par rapport à l'année 2013.

Le type 3 progresse encore

Le type 3 est conforté voire renforcé en 2014 avec une production de 2 265 logements, soit 44 % de la production totale. 2014 ne déroge pas à la règle au regard des 33 % de type 3 présents dans le parc marseillais, et des 39 % de la production de logements neufs de l'année 2013.





AVENUE DE LA JARRE 13009

L'accroissement de la taille des programmes

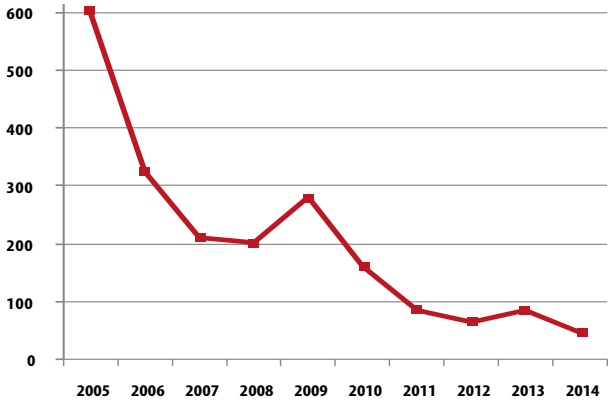
Avec 66 logements de moyenne par programme, 2014 est marquée par une taille moyenne des programmes nettement supérieure aux précédentes années. Cette taille moyenne résulte de la réalisation de 17 programmes de plus de 100 logements qui totalisent 3 050 logements neufs.

In fine, ce sont plus de six logements sur dix qui sont réalisés dans des programmes de plus de 100 logements.

Ce chiffre est d'autant plus surprenant que la production 2014 n'est pas portée par des résidences étudiantes comme ce fut le cas en 2013.

Toutefois, à travers ces programmes collectifs de plus en plus importants, il faut voir un signal fort du processus de densification et de renouvellement urbain de Marseille.

Une baisse continue de la production de logements individuels



SUIVI DES LOGEMENTS INDIVIDUELS RÉALISÉS

Le nombre de logements individuels livrés de l'enquête permis de construire (inclus dans les programmes enquêtés de trois logements et plus) est continuellement à la baisse. Depuis 10 ans, le résultat de ces réalisations a chuté passant de 600 logements individuels neufs en 2005 pour atteindre 48 logements en 2014.

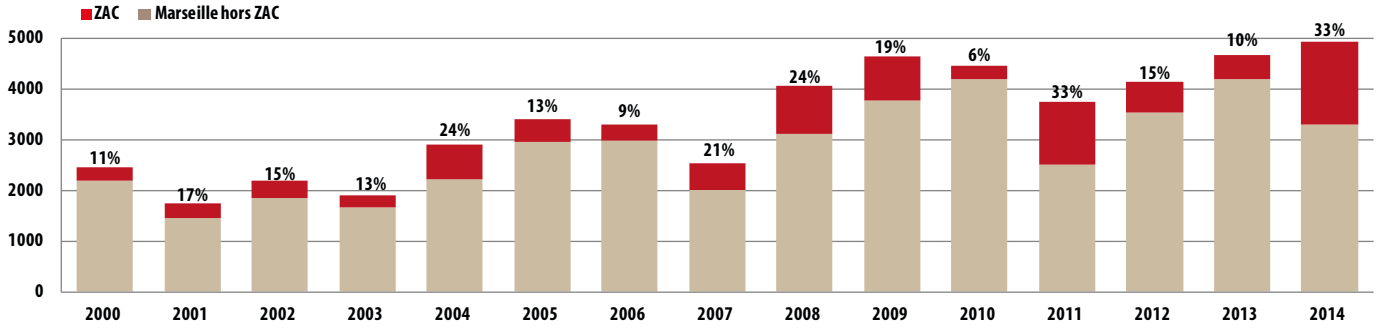
Cette situation est induite essentiellement par deux facteurs étroitement liés : une réglementation limitant de façon conséquente l'étalement urbain et une raréfaction de l'offre foncière dédiée au logement individuel.

Et, la dynamique se confirme pour 2014 avec seulement 240 logements individuels autorisés soit le plus bas niveau sur ces 20 dernières années.

Des territoires opérationnels porteurs en 2014

Avec près de 1 630 logements construits en 2014, c'est un tiers de la production neuve qui se situe en ZAC. Ce portage est fort sur Marseille et dépasse très largement les dernières productions enregistrées, excepté en 2011 (1 230 logements neufs pour 33 % de la production). Ce chiffre rehausse la production en secteur opérationnel sur la période 2006-2014, pour la hisser à hauteur de 19 % soit un taux qui augmente légèrement. Il confirme le rôle de levier et de catalyseur de l'aménagement public.

> *« Un tiers des programmes ont été réalisés en ZAC »*



SUIVI DE LA RÉALISATION DE LOGEMENTS NEUFS EN ZAC

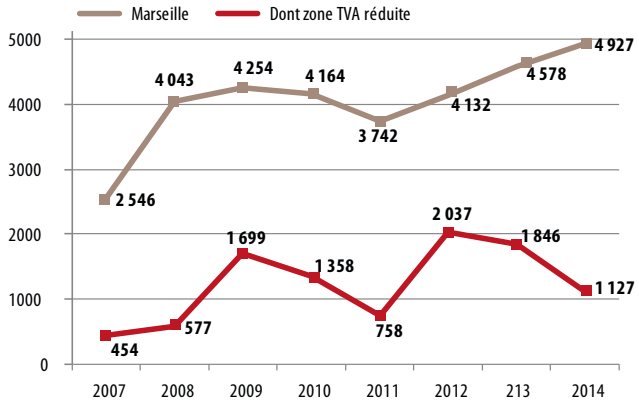
Le recul de la production en zone de rénovation urbaine

Sur Marseille la réalisation de logements neufs sur les douze ZUS concernées par le Programme National de Rénovation Urbaine accuse un recul. La production sur ces territoires à TVA réduite passe de 1 850 logements neufs en 2013 pour 1 130 en 2014 soit une baisse conséquente de près de 40 %.

Ainsi, le rapport de la production de ces secteurs de diversification de l'habitat sur le total Marseille passe de 40 % en 2013 à 23 % en 2014. Depuis la création de ces périmètres en 2007, le niveau de production représente 30 % du total Marseille.

Il est à noter que même si ce dispositif d'aide à la construction a de façon conséquente "boosté" la production de logements neufs et a permis l'accès à la propriété à de nombreuses familles, l'évolution de ce dispositif et de son système de plafonnement des prix de vente ne permet pas de considérer que tout les programmes réalisés en 2014 ont pu bénéficier des avantages fiscaux de la TVA réduite.

SUIVI DES LOGEMENTS NEUFS RÉALISÉS DANS LES PÉRIMÈTRES DE RÉNOVATION URBAINE



ZOOM sur la ZAC de La Capelette

La ZAC de La Capelette et ses 75 hectares, est un outil urbain qui s'avère particulièrement productif cette année. Avec ses 1 098 logements neufs dans la production 2014, il représente 2/3 de la production en ZAC et plus d'1/5 de la production marseillaise.

Située à proximité de la ZAC du Rouet et du Palais Omnisports Marseille Grand-Est, la Zac de La Capelette a essentiellement vocation résidentielle. En revitalisant ce secteur, l'outil urbain démontre bien la parfaite adéquation entre la valorisation foncière et le renouvellement urbain

TRAVERSE BESSEDE - ZAC DE LA CAPELETTE

IMPASSE LORRAIN 13010

© Agam

Perspective et tendance

Retour de l'enquête terrain : une autorisation sur dix fait l'objet d'une annulation ou d'une caducité

Pour ce suivi de la construction 2014, l'Agam a enquêtée 511 permis de construire sur toute la commune de Marseille. Et, force est de constater qu'un permis sur dix tombe sous le coup d'une annulation ou sont tacitement caduques parce que les travaux n'ont pas été commencés dans les délais.

Toutefois, il faut souligner que ces projets de construction font souvent l'objet d'un nouveau dépôt de permis dans les années qui suivent.

Pour rappel, la durée de validité d'un permis de construire sans prorogation est initialement de deux ans s'il a été délivré avant le 30 décembre 2012 et de trois ans après cette date. De plus, la prorogation ajoute une année de validité supplémentaire.

Une production plus proche de l'objectif national

Construire 500 000 logements chaque année, c'est l'objectif national fixé par l'actuel gouvernement. Rationnalisé, ce chiffre ramène l'objectif à un ratio simple et très ambitieux de huit logements neufs pour 1 000 habitants.

Au regard du chiffre de la construction de 2010-2013 et de la donnée recensement INSEE de la population marseillaise, le territoire communal affiche un ratio moyen annuel à 4,9 logements pour 1 000 habitants. Sur l'année 2014 la moyenne marseillaise est plus élevée avec 5,8 logements pour 1 000 habitants.

A noter qu'il y a principalement trois dynamiques territoriales qui se dégagent :

- Le IIe, IIIe et le Xe arrondissement portés par d'importantes opérations (ZAC et OIN) qui maintiennent un rythme soutenu ainsi que le Ve, le VIIIe, le XIe et le XIIe qui se rapprochent de l'objectif national,
- Les quatre arrondissements du nord et une partie des arrondissements du centre (Ier, IVe et VIe) accusent un recul significatif,
- Le VIIe et IXe arrondissement se stabilisent autour de la moyenne marseillaise.

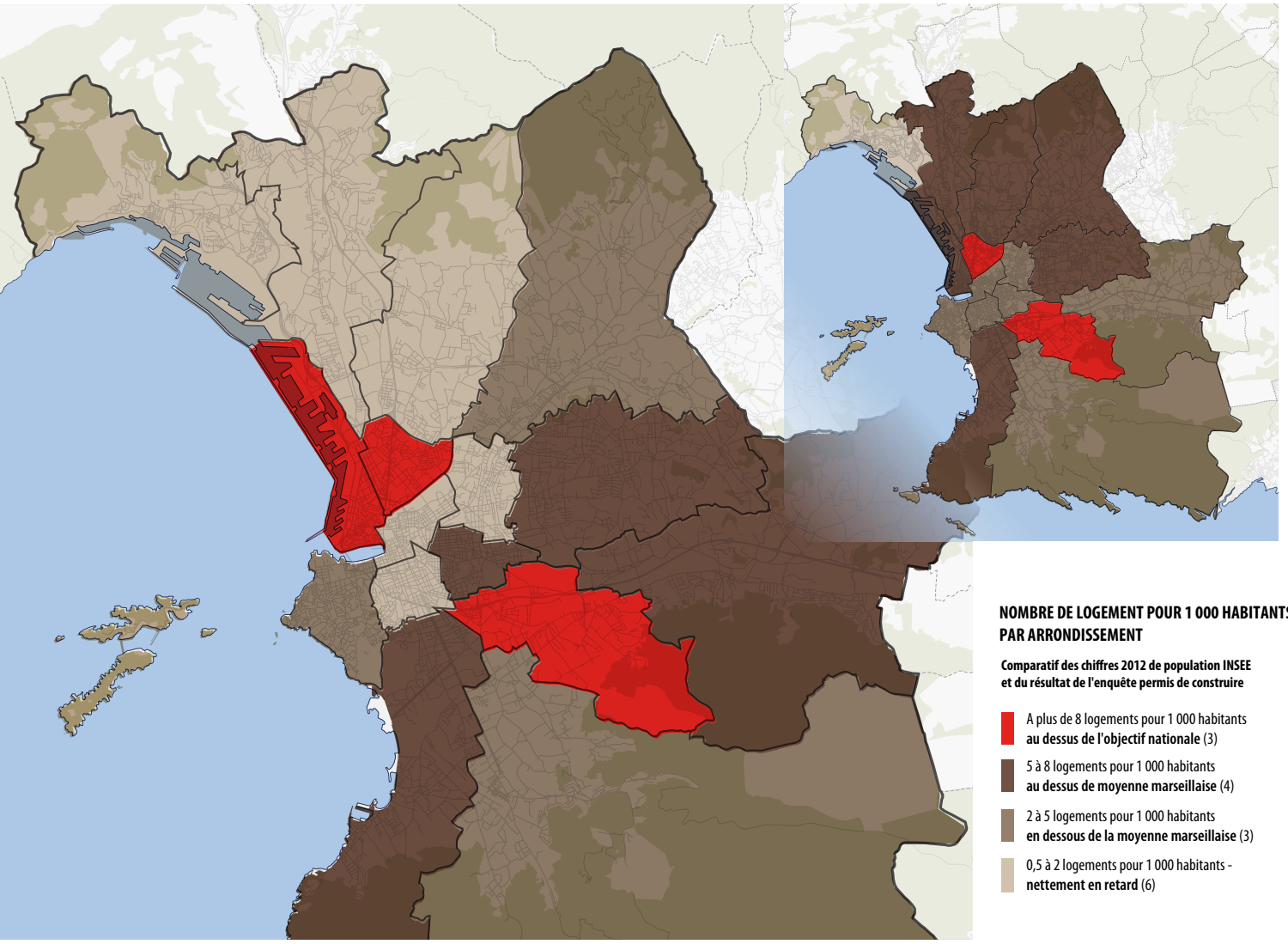
Autorisations de construction et tendances à venir

Globalement, les autorisations et les réalisations sont à la hausse depuis les années 2000. Il convient néanmoins de souligner que les autorisations 2014 sont à la baisse avec 5 180 logements bien que la construction de logements neufs atteigne un chiffre record.

Ainsi, pour la deuxième année consécutive, le nombre de logements autorisés est à la baisse. Comme le montre le diagramme page ci-contre, à chaque fois où le volume de logements autorisés a baissé au moins deux années consécutives, le niveau de production s'est stabilisé ou a légèrement baissé les années suivantes. D'où cette évolution en "bond" au niveau de la production. On notera que pour la deuxième fois (en 2014 et en 2009) le nombre de

RATIO DU NOMBRE DE LOGEMENTS RÉALISÉS EN 2014 POUR 1 000 HABITANTS

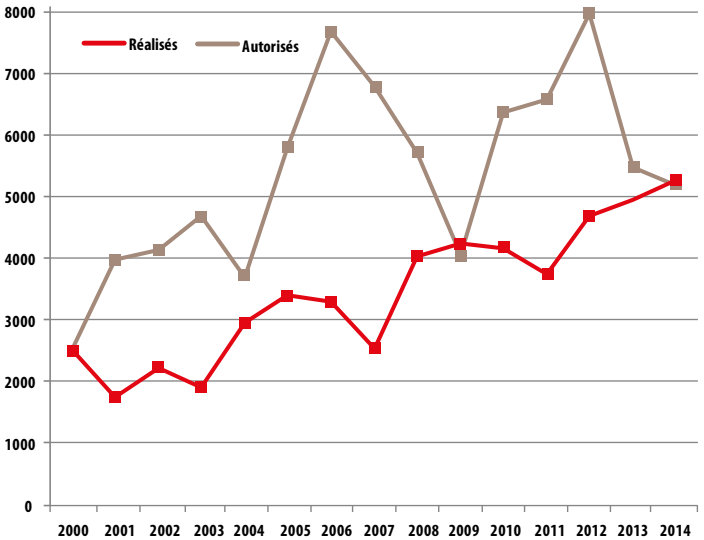
MOYENNE ANNUELLE 2010-2013 DU RATIO DU NOMBRE DE LOGEMENTS RÉALISÉS POUR 1 000 HABITANTS


NOMBRE DE LOGEMENT POUR 1 000 HABITANTS PAR ARRONDISSEMENT
Comparatif des chiffres 2012 de population INSEE et du résultat de l'enquête permis de construire
A plus de 8 logements pour 1 000 habitants au dessus de l'objectif nationale (3)
5 à 8 logements pour 1 000 habitants au dessus de moyenne marseillaise (4)
2 à 5 logements pour 1 000 habitants en dessous de la moyenne marseillaise (3)
0,5 à 2 logements pour 1 000 habitants - nettement en retard (6)

logements autorisés coïncide avec celui des logements terminés alors qu'il a toujours été plus élevé les autres années expliquant par là même que globalement la tendance pour les logements réalisés était haussière. Au regard des chantiers en cours (programmes commencés et non terminés) et de l'évolution des autorisations, le niveau de la production en 2015 devrait théoriquement se maintenir autour des 5 000 logements. En revanche, la production pourrait baisser à partir de 2016.

« les autorisations 2014 sont à la baisse avec 5 180 logements »

SUIVI DES LOGEMENTS AUTORISES ET REALISES SUR MARSEILLE



L'enquête PC - mode d'emploi

Depuis 1993, l'Agam réalise une enquête permis de construire dans le but de suivre la production de logements neufs sur le territoire.

Après avoir établi un tableau de bord des sites d'investigation, l'enquêteur terrain va traduire les intentions de construction (les permis de construire autorisés) en construction réelle (permis réalisés).

Autre élément important, l'enquête permet de suivre dans le temps toutes les étapes de la construction et de mesurer le décalage effectif entre une autorisation et sa réalisation effective.

Ce système de suivi de la réalisation, tente de palier au limite du système statistique national et permet à l'ensemble du territoire et de ses acteurs de bénéficier d'un indicateur pertinent. Que ce soit dans le cadre d'exercices d'observation ou de suivi de différents dispositifs, cet outil riche en enseignements alimente de nombreux travaux.

	Logements collectifs	Logements individuels	Total 2013
Ier	329	0	329
IIe	459	0	459
IIIe	228	0	228
IVe	207	0	207
Ve	374	5	379
VIe	287	0	287
VIIe	109	0	109
VIIIe	273	9	282
IXe	353	3	356
Xe	103	7	110
XIe	286	18	304
XIIe	709	5	714
XIIIe	401	16	417
XIVe	141	3	144
XVe	216	0	216
XVe	19	18	37
TOTAL	4 494	84	4 578

	Logements collectifs	Logements individuels	Total 2014
Ier	23	0	23
IIe	238	0	238
IIIe	592	0	592
IVe	50	0	50
Ve	261	0	261
VIe	78	2	80
VIIe	115	4	119
VIIIe	445	5	450
IXe	231	4	235
Xe	1 467	0	1 467
XIe	445	4	449
XIIe	373	1	374
XIIIe	357	3	360
XIVe	76	0	76
XVe	133	6	139
XVe	4	10	14
TOTAL	4 888	38	4 927

NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS RÉALISÉS PAR ARRONDISSEMENT 2013 ET 2014

Directeur de la publication : **Christian Brunner**
Rédaction : **Hamida Andoulsi**
Conception / Réalisation : **Pôle graphique Agam**
Marseille - Juillet 2015
Numéro ISSN : **2266-6257**

Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise
Louvre & Paix – La Canebière – CS 41858
13221 Marseille cedex 01
Tél : **04 88 91 92 31** - e-mail : **agam@agam.org**

Toutes nos ressources @ portée de clic sur www.agam.org
Pour recevoir nos publications dès leur sortie, inscrivez-vous à notre newsletter